Research & Development Highlights

Socio-economic Series *Issue 8*

Concentration of wealth through ownership

Introduction

Almost two thirds of Canadians live in their own home. They, like many others with the same aspirations, see owning their home as a way of improving their financial situation in the long run. Inflation in property prices and the capital gains tax exemption for principal residences can help increase the wealth generated by ownership.

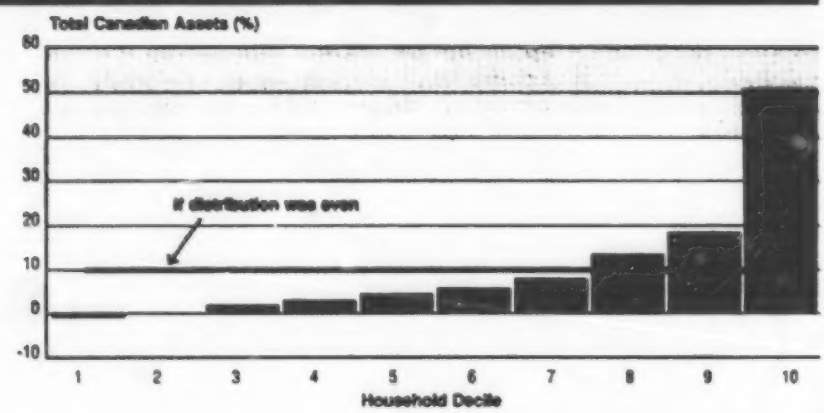
Are home owners much wealthier than renters? Has the concentration of wealth in the hands of the property owners increased in recent years? This issue contains the findings of a study on these questions by CMHC.

The answers to these questions are based on data from the Survey of Consumer Finances conducted by Statistics Canada. The most recent survey was carried out in 1984.

For our purposes, wealth is measured as the difference between assets and debt, also called "net worth." Assets include liquid goods such as cash, savings and bonds; less liquid financial assets; the resale value of cars; and the value of real estate and commercial, agricultural or other goods. Personal debts and mortgages, as well as debts on commercial and farm property, are subtracted from the total value of the assets to determine "net worth."

Are home owners much wealthier than renters?

Figure 1
Distribution of Household Wealth 1984



Cette publication est aussi disponible en français sous le titre *Polarisation de la richesse par la propriété*.

101-04549/

Findings

Distribution of Wealth

Wealth is not evenly distributed among Canadians. More than one half of the country's total wealth is controlled by 10 per cent of households (last decile on the chart). Forty per cent of households alone control 89 per cent of total net worth. Almost all of these households (93 per cent) own their own residence.

On average, owners are seven times wealthier than renters. The average net worth of owners was $121,197 in 1984, compared to $16,440 for renters.

Forty per cent of households alone control 89 per cent of total net worth. Almost all of these households (93 per cent own their own residence.

Property Assets Compared to Total Wealth

A major portion of the owners' wealth is traced to their residence. In fact, the capital tied up in residences, minus the outstanding mortgage, accounts for 68 per cent of total net worth. The importance of net property values is highest in Ontario, at 75 per cent. It is the only region where the percentage increased since 1977. Everywhere else, the importance of net property values declined between 1977 and 1984.

Table 1
Net Property Values as a Percentage of Total Worth

	1977	1984
CANADA	71	68
Atlantic Provinces	83	72
Quebec	68	63
Ontario	73	75
Prairies	63	61
British Columbia	75	64

Profile of Owners and Renters

Apart from wealth, certain socio-economic characteristics such as age, income and education distinguish owners from renters and, to a certain extent, determine the degree of wealth. On average, owners are older and earn more than three times the income of renters.

Table 2
1984 Profile

	Owner	Renter
Average income	$66,150	$19,740
Average age	49 years	42 years

In general, owners are not more educated than renters. However, owners with outstanding mortgages are more likely to have reached the post-secondary level than renters.

Table 3
Level of Education in 1984

	Renters (%)	Owners (%)	Owners with mortgages (%)	Owners without mortgages (%)
Primary	22	26	13	39
Secondary	44	41	44	39
Post-Secondary	33	33	42	22

Differences in Wealth between Owners and Renters

The gap in wealth between owners and renters did not widen between 1977 and 1984. It remained at approximately 104 000 constant dollars. The concentration of wealth did not, therefore, increase during this period. Given a lack of data, we were unable to examine more recent periods.

The most reasonable explanation for the stable gap is the modest impact of inflation on property prices during this period. In fact, the price of new housing across the country increased by 22 per cent between 1977 and 1984, while the general consumer price index rose by 80 per cent over the same period. Property was therefore not a wealth-generating asset.

Between 1977 and 1984, property was not a wealth-generating asset. The gap in wealth between owners and renters remained at approximately 104000 constant dollars.

Regional Variations

The gap in wealth between owners and renters even decreased in Ontario (by approximately 1 per cent) and in the Prairie provinces (by 9 per cent). However, the gap widened considerably in Quebec (19 per cent) and in the Atlantic region (20 per cent), and slightly in British Columbia (3 per cent). The increasing concentration of wealth in the hands of owners in the Atlantic provinces and Quebec is not due, however, to an increase in the net value of their properties. The importance of net property values decreased in both regions between 1977 and 1984, as Table 1 shows.

Table 4
Gap in Wealth between Owners and Renters
(in thousands of constant dollars)

Region	1977	1984
CANADA	104.0	104.8
Atlantic provinces	53.9	64.8
Quebec	70.5	83.9
Ontario	111.8	110.4
Prairies	140.3	127.5
British Columbia	122.5	126.6

Table 5
Gap in Wealth between Owners and Renters (in thousands of constant dollars)

Region	Urban pop. ~ 100,000 1977	1984	Urban pop. ~ 100,000 1977	1984	Rural 1977	1984
CANADA	108.7	113.0	81.3	83.0	116.2	104.8
Atlantic	81.7	87.2	47.7	64.2	51.8	57.9
Quebec	80.1	90.3	66.7	77.4	64.5	80.4
Ontario	108.1	119.9	90.6	76.9	161.7	118.9
Prairies	117.1	100.8	105.9	101.4	213.2	181.9
British Columbia	145.7	147.6	78.5	103.0	113.0	87.0

Difference by Zone

The gap in wealth narrowed in rural areas between 1977 and 1984. In the most densely populated areas, however, the differences generally grew sharper, although the Prairie region is an exception.

Conclusions

Wealth is concentrated in the hands of Canadian property owners. However, ownership is no guarantee of wealth accumulation. Between 1977 and 1984, owners' wealth did not appreciably increase because of property assets.

Renters, however, are more vulnerable to economic conditions than owners. In general, renters are younger, their incomes are lower and they are less wealthy than owners. They also have less education than owners with outstanding mortgages.

These findings were compiled from work by the Research Division of Canada Mortgage and Housing Corporation. Any questions concerning the content of this issue can be addressed to Marie Hélène Pastor, Researcher Economic Analysis, (613) 748-2314.

The Research and International Affairs Directorate of CMHC carries out and finances a broad range of research on the social, economic and technical aspects of housing. This CMHC *Research and Development Highlight* issue is one of a series intended to briefly inform you of the nature and scope of these activities.

For more information on CMHC housing research, contact:

The Canadian Housing Information Centre
Canada Mortgage and Housing Corporation
Building C 1-200
700 Montreal Road
Ottawa, Ontario
K1A 0P7

(613) 748-2367

Earlier Research and Development Highlights Publications

- Issue 1 Mobility Characteristics of Canadian Households
- Issue 2 Condition of Canada's Housing Stock
- Issue 3 Accessory Apartments: Characteristics, Issues and Opportunities
- Issue 4 The Value of Canada's Homeownership Housing Stock
- Issue 5 Canadians and Their Housing: Income, Tenure and Expenditure Shifts
- Issue 6 Potential Housing Demand Projections
- Issue 7 A Comparison of Housing Needs Measures Used in Canada, the United States and England

The Corporation assumes no liability for any damage, injury or expense that may happen as a result of this publication.

Le point en recherche et développement

Série socio-économique *numéro 8*

Polarisation de la richesse par la propriété

Introduction

Près des deux tiers des Canadiens habitent leur propre logement. Pour eux, comme pour bien d'autres qui aspirent à la propriété, une maison est considérée comme une façon d'améliorer leur situation financière à long terme. L'inflation dans le prix des propriétés et la non-imposition des gains en capital pour les résidences principales peuvent contribuer à accroître la richesse que représente la propriété.

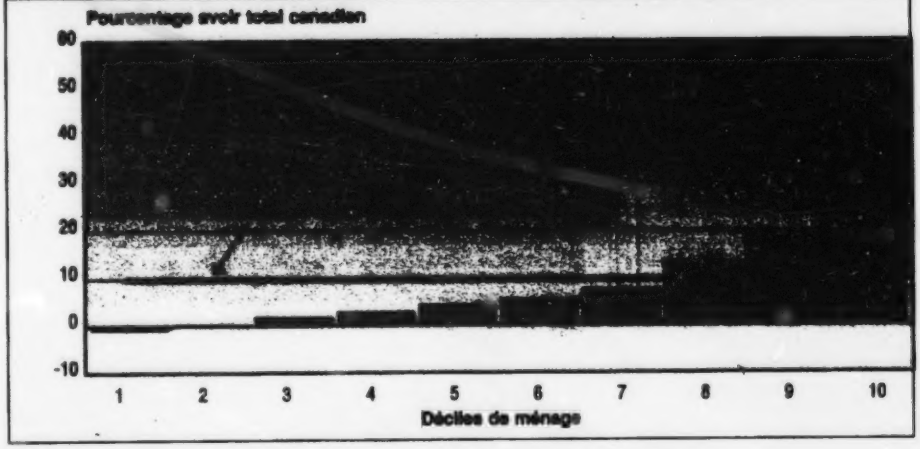
Les propriétaires sont-ils beaucoup plus riches que les locataires? La polarisation de la richesse aux mains des propriétaires s'est-elle accentuée dans les dernières années? La SCHL a étudié ces questions et les résultats de l'étude sont présentés dans ce numéro.

Les données de Statistique Canada sur les finances des consommateurs ont été utilisées pour répondre à ces questions. La plus récente enquête a été effectuée en 1984.

La richesse est ici mesurée par la différence entre les avoirs et les dettes, ce qu'on appelle «avoir net». Les avoirs incluent les biens liquides tels que l'argent comptant, les dépôts et les obligations, les biens financiers moins liquides, la valeur marchande des véhicules, et la valeur des biens immobiliers, commerciaux, agricoles et autres. Les dettes personnelles et hypothécaires, ainsi que les dettes sur les avoirs commerciaux et agricoles sont soustraites de la valeur totale des biens pour obtenir l'avoir net.

Les propriétaires sont-ils beaucoup plus riches que les locataires?

Graphique 1
Répartition de la richesse parmi les ménages en 1984



This publication is also available in English under the title *Concentration of Wealth through Ownership*.

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Résultats

Répartition de la richesse

La richesse est distribuée inégalement parmi les Canadiens. Plus de la moitié de la richesse totale du pays est détenue par 10 p. 100 des ménages (dernier décile sur le graphique). Quarante p. 100 des ménages détiennent à eux seuls 89 p. 100 de l'avoir net total. Presque tous ces ménages, 93 p. 100, sont propriétaires de leur résidence.

En moyenne, les propriétaires sont sept fois plus riches que les locataires. L'avoir net moyen du propriétaire s'établissait, en 1984, à 121 197 $ alors que celui du locataire était de 16 440 $.

Quarante p. 100 des ménages détiennent à eux seuls 89 p. 100 de l'avoir net total. Presque tous ces ménages, 93 p. 100, sont propriétaires de leur résidence.

Avoir foncier dans la richesse totale

Une majeure partie de la richesse des propriétaires provient de leur résidence. En effet, l'avoir dans la résidence net de l'hypothèque à payer compte en moyenne pour 68 p. 100 de l'avoir net total. La plus forte proportion de l'avoir net foncier est en Ontario avec 75 p. 100. C'est la seule région où la proportion a augmenté depuis 1977. Partout ailleurs, l'avoir net foncier a diminué durant la période 1977 à 1984.

Tableau 1
Avoir foncier net en pourcentage de l'avoir total

	1977	1984
CANADA	71	68
Atlantique	83	72
Québec	68	63
Ontario	73	75
Prairies	63	61
Colombie-Britannique	75	64

Profil des propriétaires et des locataires

À part la richesse, certains traits socio-économiques tels que l'âge, le revenu et l'éducation différencient les propriétaires des locataires, et déterminent dans une certaine mesure le niveau de richesse. En moyenne, les propriétaires sont plus âgés et gagnent un salaire plus de trois fois supérieur à celui des locataires.

Tableau 2
Profil des propriétaires et des locataires

	Propriétaire	Locataire
Revenu moyen	58 150 $	19 740 $
Âge moyen	49 ans	42 ans

En général, les propriétaires ne sont pas plus éduqués que les locataires. Toutefois, les propriétaires ayant un prêt hypothécaire à rembourser ont plus souvent que les locataires atteint des niveaux d'éducation post-secondaire.

Tableau 3
Niveau d'éducation atteint en 1984

	Locataires	Propriétaires	Propriétaires avec emprunt hypothécaire	Propriétaires sans emprunt hypothécaire
Primaire	22 p. cent	28 p. cent	13 p. cent	39 p. cent
Secondaire	44 p. cent	41 p. cent	44 p. cent	39 p. cent
Post- secondaire	33 p. cent	33 p. cent	42 p. cent	22 p. cent

Écart de richesse entre propriétaires et locataires

L'écart de richesse qui sépare les propriétaires et les locataires ne s'est pas élargi entre 1977 et 1984. Il est demeuré à environ 104 000 en dollars constants. La polarisation de la richesse ne s'est donc pas accentuée durant cette période. Faute de données, des périodes plus récentes n'ont pas pu être examinées.

L'explication la plus probable du maintien de l'écart serait que l'inflation dans le prix des propriétés n'a pas joué durant cette période. En effet, le prix de habitations neuves dans l'ensemble du pays n'a augmenté que de 22 p. 100 entre 1977 et 1984, alors que l'indice général des prix à la consommation a grimpé de 80 p. 100 durant cette même période. Les propriétés n'ont donc pas été une source d'enrichissement.

Écart par régions

Effectivement, l'écart de richesse entre propriétaires et locataires a même diminué en Ontario (d'environ 1 p. 100) et dans les provinces des Prairies (9 p. 100). Par contre, l'écart a considérablement augmenté au Québec (19 p. 100) et dans la région de l'Atlantique (20 p. 100), et il s'est légèrement élargi en Colombie-Britannique (3 p. 100). L'accroissement de la polarisation de la richesse vers les propriétaires dans les provinces de l'Atlantique et au Québec n'est toutefois pas dû à une augmentation de la valeur nette des propriétés. L'importance de l'avoir net foncier a diminué dans ces deux régions entre 1977 et 1984 tel que démontré au premier tableau.

Tableau 4
Écart de richesse entre propriétaires et locataires
en milliers de dollars constants

Région	1977	1984
CANADA	104,0	104,8
Atlantique	53,9	64,5
Québec	70,5	83,9
Ontario	111,8	110,4
Prairies	140,3	127,5
Colombie-Britannique	122,5	126,6

L'écart de richesse qui sépare les propriétaires et les locataires est demeuré à environ 104 000 en dollars constants entre 1977 et 1984.

Tableau 5
Écart de richesse entre propriétaires et locataires, en milliers de dollars constants

Région	Urbain > 100 000 h. 1977	Urbain > 100 000 h. 1984	Urbain < 100 000 h. 1977	Urbain < 100 000 h. 1984	Rural 1977	Rural 1984
CANADA	106,7	113,0	81,3	83,0	116,2	104,8
Atlantique	81,7	87,2	47,7	64,2	51,8	57,9
Québec	80,1	90,3	66,7	77,4	84,5	80,4
Ontario	106,1	119,9	90,6	76,9	161,7	118,9
Prairies	117,1	100,8	105,9	101,4	213,2	181,9
Colombie-Britannique	145,7	147,6	78,5	103,0	113,0	87,0

Écart par zones

L'écart de richesse s'est amenuisé dans les zones rurales entre 1977 et 1984. Dans les zones les plus densément peuplées par contre, l'écart s'est généralement accru, bien que la région des Prairies soit une exception.

Conclusions

La richesse est polarisée aux mains des propriétaires au Canada. Toutefois, le fait d'être propriétaires n'est pas une source de richesse assurée en tout temps. La période de 1977 à 1984 n'a pas été favorable à une augmentation de la richesse des propriétaires grâce à leur avoir foncier.

Les locataires, cependant, sont plus vulnérables que les propriétaires aux conditions économiques. En général, les locataires sont plus jeunes, perçoivent un revenu moindre, et détiennent moins de richesse que les propriétaires. Ils sont aussi moins éduqués que les propriétaires devant rembourser un prêt hypothécaire.

Les présents résultats ont été tirées de travaux effectués par la Division de la recherche de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Toute question sur le contenu de ce numéro peut être adressée à Mme Marie-Hélène Pastor, Agent de recherche, Analyse économique, au (613) 748-2314.

La Direction de la recherche et affaires internationales de la SCHL réalise et finance un large éventail de projets de recherche portant sur les aspects sociaux, économiques et techniques du logement. Ce numéro du *Point en recherche et développement* fait partie d'une série qui vise à donner une information succincte sur la nature et la portée de ces activités.

Pour de plus amples renseignements relatifs à la recherche sur le logement à la SCHL, veuillez communiquer avec le :

Centre canadien de documentation
sur l'habitation
Société canadienne d'hypothèques
et de logement
Édifice C1-200
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

(613) 748-2367

Déjà publiés dans la série du Point en recherche et développement

Numéro 1 La mobilité des ménages canadiens
Numéro 2 L'état du parc de logements au Canada
Numéro 3 Les appartements accessoires : caractéristiques, questions et occasions
Numéro 4 La valeur du stock de logement de type propriétaire-occupant au Canada
Numéro 5 Les Canadiens et leur logement : variations du revenu, du mode d'occupation et des dépenses
Numéro 6 Prévisions de la demande éventuelle de logements
Numéro 7 Comparaison des mesures utilisées au Canada, aux États-Unis et en Angleterre pour déterminer les besoins de logements

La Société n'assume aucune responsabilité en cas de dommages, de préjudices ou de frais entraînés par l'utilisation de cette publication.